

# **COMUNE DI PRATO**

**Provincia di Prato**

**RELAZIONE GENERALE (RZ 01) DEL PIANO A VARIANTE DEL PIANO  
ATTUATIVO 321 PER LA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI POSTI IN VIA  
CAVOUR LUNGO LE MURA URBANE E REALIZZAZIONE DI FABBRICATI  
PER CIVILE ABITAZIONE IN VIA BRIONI**

Richiedenti:

Impresa Edile Franco Sabbi & C. S.A.S.  
Impresa Loconte Edile Costruzioni S.R.L.

Progettista:  
Ing. Paolo Nistri

MAGGIO 2022

## PREMESSA

Il Piano a variante riguarda modifiche di tipologia edilizia della UMI 2 rispetto a quanto già oggetto del Piano Attuativo 321 inerente la demolizione di un complesso immobiliare posto in via Cavour nc. 79 con la realizzazione di opere urbanizzative in un'area in via Brioni ed in prosecuzione della stessa finalizzato alla edificazione di unità immobiliari residenziali.

## DESCRIZIONE MODIFICHE OGGETTO DELLA VARIANTE

La modifica sostanziale prevista dal Piano a variante consiste nella sostituzione della tipologia di edificio condominiale a più piani (3 fuori terra) UMI 2 con edifici aventi tipologia di abitazioni terra-tetto a schiera per complessive n° 14 unità anziché le precedenti n° 16 (n° 4 unità terra-tetto e n° 12 appartamenti). Il principio insediativo resta immutato rispetto a quanto già approvato, con la previsione di una corte centrale diramantesi dalla viabilità pubblica e separata da questa con corpi di fabbrica ai lati sud e nord della stessa avente dimensioni in pianta ed ubicazione praticamente analoghe alle precedenti: con tale modifica il progetto risulta integrato maggiormente con l'assetto territoriale circostante caratterizzato principalmente da abitazioni terra-tetto e pertanto la nuova previsione risulta con un piano in meno rispetto al precedente edificio condominiale. Il Piano a variante assume quale parametro di confronto la SE ed il VE come adesso definite rispetto a quanto già previsto dal PA 321 e dunque è stato proceduto con il ricalcolo della previsione approvata in tali termini anziché in SUL (come invece assunto nel citato PA 321). Più in dettaglio per il lotto "B", per il quale erano previsti quantitativi massimi in termini di SUL (240 mq) e di volume V (648 mc) come definiti dal RE vigente al 2017, detti quantitativi permangono inalterati sebbene attualizzati in termini di SE e VE, mentre per il lotto "A" si ha diminuzione dei quantitativi previsti dal PA 321. Infatti essi diventano con il PA a variante, come mostrato nella tavola EP04A, per la SE 1649,81 mq anziché 1695,60 mq e per il VE 4454,49 mc anziché 4578,12 mc così da poter anche attivare la procedura di cui all'art. 112 della LR 65/2014.

A solo titolo di completezza è segnalato che in conseguenza del diverso calcolo delle parti interrato in relazione ai diversi RE vigenti ad oggi ed all'epoca di approvazione del PA 321, applicando il previgente RE la variante comporterebbe un leggero aumento di SUL rispetto al PA 321 (1901,76 mq anziché 1882,30 mq), ma detto aumento di SUL resterebbe comunque contenuto in quello massimo ammissibile dal PA 321 stesso e pari a 1912,87 mq.

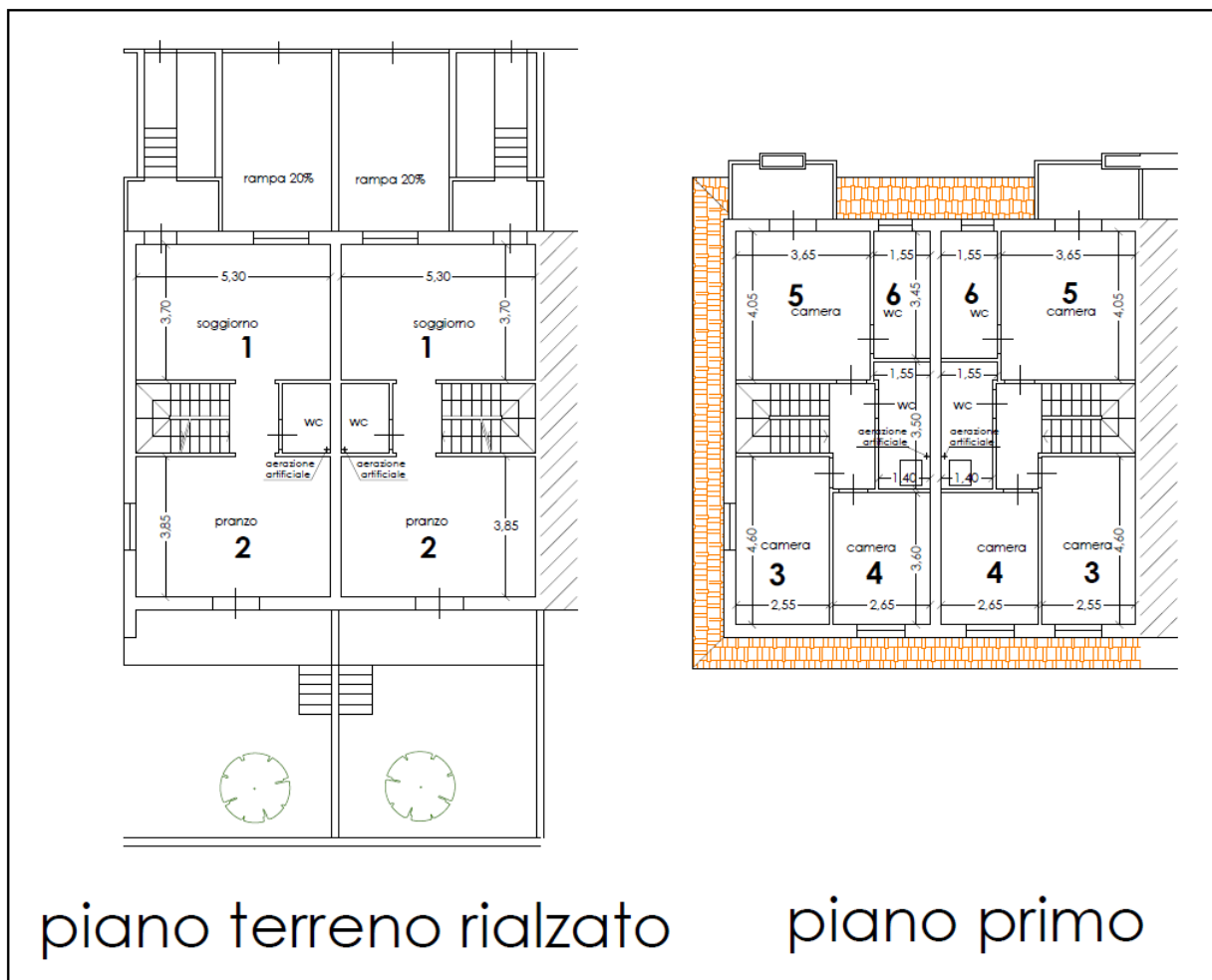
In ogni caso il Piano a variante non comporta alcuna variazione della necessità degli standard urbanistici già previsti, tanto che le verifiche risultano comunque soddisfatte, come dettagliato negli elaborati grafici. Per tale motivo le opere urbanizzative permangono totalmente inalterate rispetto al PA 321 non solo come quantità ma anche come conformazione.

#### DESCRIZIONE EDIFICIO UMI 2 DELLA VARIANTE

La nuova edificazione – come spiegato – consiste in una doppia fila di abitazioni a schiera (7+7) identiche tra loro a meno del lato di ingresso destro o sinistro ed aventi in pratica la medesima posizione nel lotto degli edifici di cui al PA 321. Esse si sviluppano su 3 livelli con il più basso prevalentemente interrato destinato ad autorimessa e locale tecnico, con piano soggiorno e cucina rialzato collegato a resede esclusivo di ingresso ed a tergo e con il piano primo destinato a camere. Le altezze interne dei locali, i rapporti aereo illuminanti e la metodologia degli smaltimenti di acque reflue e meteoriche, pur essendo esemplificate per verifica di fattibilità (vedi illustrazioni di seguito), saranno dettagliate in sede di documentazione di titolo edilizio definitivo (in particolare per la UMI 2, comunque con previsione immutata rispetto al PA 321). Analogamente in sede di titolo edilizio definitivo saranno dettagliate tutte le misure relative alla individuazione delle idonee misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione di lavori in quota in condizioni di sicurezza, mentre per quanto concerne la compartimentazione mediante porta REI120 delle scale interne al piano seminterrato, l'elaborato grafico corrispondente evidenzia i suddetti presidi antincendio.

Al fine di ottemperare le prescrizioni in merito ai criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici, sono stati inseriti nel previsto parcheggio pubblico n° 2 posti auto predisposti per la ricarica di veicoli elettrici.

*tavola individuazione vani*



## unità angolo

locale	superficie		superficie finestrata	verifica	
1	5,30*3,70	19,61	3,99	0,20	> 1/8
2	5,30*3,85	20,41	4,94	0,24	> 1/8
3	2,55*4,60	11,73	1,82	0,16	> 1/8
4	2,65*3,60	9,54	1,82	0,19	> 1/8
5	3,65*4,05	14,78	3,12	0,21	> 1/8
6	1,55*3,45	5,35	1,26	> 0,60	

## unità intermedia

locale	superficie		superficie finestrata	verifica	
1	5,30*3,70	19,61	3,99	0,20	> 1/8
2	5,30*3,85	20,41	3,12	0,15	> 1/8
3	2,55*4,60	11,73	1,82	0,16	> 1/8
4	2,65*3,60	9,54	1,82	0,19	> 1/8
5	3,65*4,05	14,78	3,12	0,21	> 1/8
6	1,55*3,45	5,35	1,26	> 0,60	

### VERIFICHE GEOLOGICHE

In relazione agli aspetti di tipo geologico, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R.G. 30/01/2020 n° 5/R ed in particolare per quanto previsto al comma 2 lettera d) non occorrono ulteriori indagini rispetto a quanto già evidenziato con il Piano 321, data la già illustrata riduzione di quantità edificabile operata con il Piano a variante (tanto da poter applicare la procedura di cui all'art. 112 della LR 65/2014) ed il non aumento di classe di fattibilità rispetto all'epoca di approvazione del PA 321 come dettagliato nella relazione geologica allegata.

### VERIFICHE IMPATTO ACUSTICO

In relazione agli aspetti di tipo ambientale (acustico) è precisato che l'area non ha subito dall'anno 2018 (approvazione Piano 321) e comunque dall'anno 2014 (data dei rilevamenti acustici) alcuna modifica, nemmeno in relazione a detto aspetto. Pertanto, non essendo intervenute altresì modifiche del quadro legislativo nazionale o regionale di riferimento (il Piano Acustico Comunale è anch'esso immutato), è stato proceduto con il solo aggiornamento delle previste dichiarazioni ad opera dei nuovi proprietari richiedenti.

### INDIVIDUAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE ASSETTO PROPRIETARIO

I riferimenti catastali dei fabbricati e delle aree interessate sono:

- il complesso edilizio posto in via Cavour nc. 79 è individuato al catasto fabbricati del Comune di Prato al foglio di mappa 45 dalla particella 123 subalterni 2, 4, 5, 6, 7, 8 e 9;
- il terreno posto nella parte terminale di via Brioni è rappresentato per maggior consistenza al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio 23 particelle 28 e 3341

Tutto il compendio immobiliare risulta in disponibilità diretta dei richiedenti, come da titolo di acquisto ovvero da preliminari di compravendita registrati presso l'Agenzia del Territorio di Prato.

Firmato da:

**Nistri Paolo**

codice fiscale NSTPLA61A26G999G

num.serie: 107566610241789439279554695068228160478

emesso da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

valido dal 19/06/2020 al 20/06/2023